

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan hak tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia, gadai.¹

Secara umum, Undang-undang yang ada saat ini berlaku di Indonesia telah memberikan jaminan atau perlindungan hukum kepada kreditur sebagai penyalur dana dan penghimpun dana dalam berbagai bentuk transaksi-transaksi keuangan di masyarakat. Hal ini dirumuskan sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata.

Biasanya jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur adalah sebagai salah satu syarat baku untuk memberikan suatu perlindungan bagi Kreditur apabila dikemudian hari dan atau sewaktu-waktu terjadi pengingkaran atas pembayaran yang wajib dibayarkan oleh Debitur kepada Kreditur sesuai dengan klausula-klausula perjanjian kredit yang disepakati bersama sebelumnya. Berbagai bentuk-bentuk pengingkaran akan kewajiban Debitur dalam melaksanakan pembayaran kepada Kreditur yaitu biasanya disebut sebagai perbuatan Wanprestasi atau Cidera Janji, misalnya adalah disebabkan karena Kredit Macet.

Berlakuknya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga

¹ Bachtiar jaluli, 1987, *Eksekusi perkara perdata segi hukum dan penegakan hukum*, Jakarta : Akademika pressindo, hal. 43

tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hypotek* dan *creditverband* seperti disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypotek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.²

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.³

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang *creditverband* dan *hypotheek* dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak tanggungan. Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditur maupun debitur,⁴ Sebelum memperoleh fasilitas kredit calon debitur harus memenuhi persyaratan dari bank, salah satunya dengan adanya jaminan kredit karena fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁵

² Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Undip.

³ Hartono Hadisaputro, 1986, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta : Liberty, hal. 31

⁴ Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, hal. 416

⁵ Thomas Suyatno, 1994, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hal. 45

Perjanjian jaminan adalah perjanjian aksesoir dimana perjanjian jaminan selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok.⁶ Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan memberikan kepastian perlindungan hukum bagi pihak – pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Sebagaimana proses pemberian kredit kepada debitur di BRI Cabang Klaten, yang mana usaha debitur tidak selamanya mengalami peningkatan, bahkan dalam menjalankan suatu usaha sering terjadinya penurunan baik pada usaha yang kecil maupun usaha yang sudah besar. Hal demikian bukan merupakan hal yang baru, karena dalam dunia usaha atau bisnis sudah menjadi hal yang wajar bila mengalami pasang-surut. Pasang-surut dunia usaha atau bisnis juga terjadi pada debitur di BRI Cabang Klaten, terkadang debitur mengalami kerugian yang besar sehingga tidak mampu membayar hutangnya dan hal ini sedikit banyak terjadi pada debitur. Selain itu debitur yang tidak memiliki usaha dan hanya mengandalkan hasil dari panennya saja, ketika terjadi gagal panen secara otomatis tidak dapat membayar angsuran sehingga dapat menyebabkan terjadinya kredit bermasalah atau macet. Seperti yang terjadi pada debitur di BRI Cabang Klaten, bahwa dalam setiap tahunnya terdapat kredit macet.

Persentase kredit macet tersebut di setiap tahunnya kadang naik dan kadang turun. Berdasarkan hasil wawancara dilapangan, data kredit macet pada tahun 2011 sebesar Rp 1.593.728.000,- dengan jumlah 17 kredit macet, tahun 2014 sebesar Rp 198.875.000,- dengan 4 kredit macet, sedangkan pada tahun 2015 kredit yang semula mengalami penurunan kembali naik lagi sebesar Rp 1.178.395.000,- (berdasarkan pada laporan kolektibilitas pinjaman di BRI). Hal ini mendorong penulis untuk melakukan

⁶ Salim HS, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : Rajawali Pers, hal. 29-30

penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan. Melihat data kredit macet tersebut menjadikan berpikir bahwa begitu penting perlindungan hukum bagi bank atau kreditur akan terjadinya kredit macet. Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka dalam penulisan skripsi ini penulis mengangkat tema dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG UNDANG NOMOR 04 TAHUN 1996 (STUDI KASUS DI BRI CABANG KLATEN)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah :

1. Perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ?
2. Bagaimana Proses Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur di Bank BRI Cabang Klaten dan mekanisme yang dilakukan bila terjadi kredit macet di Bank BRI Cabang klaten ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam menentukan tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh peneliti, maka berdasarkan latar belakang masalah, perumusan masalah serta untuk mendapatkan data-data dan informasi-informasi atau keterangan-keterangan, maka peneliti mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Untuk mengetahui Proses Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur di Bank BRI Cabang Klaten dan mekanisme yang dilakukan bila terjadi kredit macet di Bank BRI Cabang klaten.
3. Menambah, memperluas dan mengaplikasikan pengetahuan dan wawasan penulis mengenai perlindungan hukum bagi pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit khususnya dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
4. Untuk melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

D. Manfaat Penelitian.

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan, sebab besar kecilnya manfaat penelitian akan menentukan nilai-nilai dari penelitian tersebut. Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis.
 - a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata.

- b. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada.
 - c. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi.
2. Manfaat Praktis.
- a. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis.
 - b. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
 - c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Kerangka Pemikiran.

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh UUPA (UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata.

Suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit dan debitur sebagai pihak peminjam atau penerima kredit diperlukan suatu benda jaminan guna menjamin pelunasan hutang debitur serta meminimalkan resiko yang terjadi. Benda jaminan tersebut ada yang berupa benda bergerak maupun benda tetap. Jaminan yang paling banyak dipergunakan sebagai agunan adalah berupa tanah, baik mencakup hak pakai, hak guna bangunan, hak milik, maupun hak guna usaha karena memiliki nilai yang umumnya terus meningkat.

Benda jaminan tersebut merupakan benda tidak bergerak, dimana keberadaanya diatur oleh lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Dalam proses pemberian kredit tidak menutup resiko yang terjadi, karena resiko biasanya cenderung terjadi berupa kegagalan pengembalian utang oleh pihak debitur. Berdasarkan hal tersebut, peneliti mencoba mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta penafsiran ketentuan Pasal dalam Undang-Undang tersebut yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur apabila debitur wanprestasi atau cidera janji pada saat melakukan perjanjian.

F. Metode Penelitian.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya, serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁷

Untuk memperoleh kebenaran yang dapat dipercaya keabsahannya, suatu penelitian harus menggunakan suatu metode yang tepat dengan tujuan yang hendak dicapai sebelumnya. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkunganlingkungan yang dihadapinya.⁸

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan antara lain sebagai berikut :

⁷ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hal. 43

⁸ *Ibid*, hal. 06

1. Metode Penelitian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu cara yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data skunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.⁹

2. Jenis Penelitian.

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia,¹⁰ keadaan atau gejala-gejala yang lain dan penelitian ini menggunakan penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.¹¹

3. Lokasi Penelitian.

Untuk kepentingan analisis dan pengumpulan data maka penelitian diadakan dikantor BRI Cabang Klaten.

4. Jenis Data dan Sumber Data.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (secondary data), yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan yang mencakup berbagai buku, dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah yang berupa laporan serta bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah:

⁹ Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, hlm. 67.

¹⁰ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 10.

¹¹ Khuzdaifah Dimyanti, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: UMS-Pers, hal, 3

a. Data Primer.

Bahan Hukum Primer Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari kaidah dasar. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari narasumber melalui proses wawancara.

b. Data Sekunder

Bahan Hukum Sekunder Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tersier.¹² Data diperoleh melalui hasil penelitian hukum, peraturan perundang-undangan, hasil karangan ilmiah dari kalangan hukum, dan artikel baik dari media cetak ataupun media massa yang berkaitan dengan pokok bahasan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Studi Kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan content analysis¹³.
- b. Wawancara Dalam penelitian ini, penulis melakukan studi dokumen dan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden, sehingga responden tidak terbatas dalam memberikan jawaban yang disesuaikan dengan sumber data.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis harus melakukan pemilahan data-data yang telah diperoleh dengan menggunakan logika deduktif yaitu dengan cara menarik kesimpulan.

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 11-12

¹³ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hal. 21

G. Sistematika Penulisan Hukum (Skripsi)

Dalam penelitian ini, untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis membagi penulisan hukum ini menjadi empat bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya. Sistematika penulisan itu sendiri sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan dijelaskan mengenai hasil kepustakaan yang meliputi Kerangka Teori:

- A. Tinjauan tentang Perjanjian.
- B. Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit.
- C. Tinjauan tentang Hukum Jaminan.
- D. Tinjauan tentang Jaminan Kredit.
- E. Tinjauan tentang Hak Tanggungan.
- F. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjawab rumusan masalah mengenai Bentuk:

- C. Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

D. Bagaimana Proses Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur di Cabang BRI Klaten dan mekanisme yang dilakukan bila terjadi kredit macet di BRI cabang klaten.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran sebagai tindak lanjut dari penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA